



OFICINA TÉCNICATES, S.L.  
Cronista Carreres nº 5 entresuelo 1º - 46003 Valencia  
www.tesingenieros.com



VALENCIA CLUB DE FÚTBOL, S.A.D.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA  
“VALENCIA C.F.” EN LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE CUALIFICACIÓN  
URBANA ZONA A “ANTIGUO MESTALLA” Y ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

---

DOC. 5 ESTUDIO VOLUMÉTRICO - ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”  
**MEMORIA**

**TEXTO REFUNDIDO (ADAPTADO AL ACUERDO PLENARIO DE 23.07.2024)**  
JULIO 2024

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA C.F.” EN LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE CUALIFICACIÓN URBANA ZONA A “ANTIGUO MESTALLA” Y ZONA B “CORTS VALENCIANES”**

**ESTUDIO VOLUMÉTRICO - ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”**

**ÍNDICE**

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | ANTECEDENTES .....  | 2  |
| 2.     | OBJETO DEL ESTUDIO .....  | 2  |
| 3.     | DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN .....                                     | 3  |
| 3.1.   | Definición de volúmenes .....   | 4  |
| 4.     | ANÁLISIS VISUAL EN EL TERRITORIO.....                                 | 6  |
| 4.1.   | Análisis de la cuenca visual .....                                    | 6  |
| 4.2.   | Valoración de la integración visual .....                             | 10 |
| 4.2.1. | Puntos de observación y recorridos escénicos .....                    | 11 |
| 4.2.2. | Análisis desde los puntos de observación y recorridos escénicos ..... | 12 |
| 4.2.3. | Impactos visuales .....   | 18 |
| 5.     | ANÁLISIS EN EL ENTORNO URBANO .....                                   | 20 |
| 5.1.   | Perspectivas visuales.....  | 20 |
| 5.2.   | Volumetrías de aproximación .....                                     | 25 |
| 5.3.   | Fotocomposiciones .....   | 27 |
| 6.     | CONCLUSIONES .....  | 30 |

ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA “VALENCIA C.F.” EN LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE CUALIFICACIÓN URBANA ZONA A “ANTIGUO MESTALLA” Y ZONA B “CORTS VALENCIANES”

### ESTUDIO VOLUMÉTRICO - ZONA A “ANTIGUO MESTALLA”

#### 1. ANTECEDENTES

En fecha 10.02.2023 el Valencia C.F., S.A.D. presentó la documentación para el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) “Valencia C.F” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”, que fue informada favorablemente por el Servicio de Planeamiento el 13.02.2023, iniciándose el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica mediante Moción de la Concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana de 13.02.2023.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 17.02.2023, acordó admitir a trámite la documentación presentada relativa al procedimiento de evaluación ambiental, y el sometimiento del expediente a consulta de administraciones públicas afectadas y público interesado

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València de fecha 06.04.2023, se ha resuelto **favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica** por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación del Plan de Actuación Territorial Estratégica (ATE) “Valencia CF” en los ámbitos estratégicos de cualificación urbana Zona A “Antiguo Mestalla” y Zona B “Corts Valencianes”, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 3 (ordenación propuesta) descrita en el Fundamento de Derecho Cuarto del Informe Ambiental, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en el Fundamento de Derecho Sexto del citado Informe.

Dentro de estas condiciones se hace referencia a la incorporación de un estudio volumétrico que analice las distintas perspectivas visuales y recree la relación con los edificios del entorno, en especial respecto del edificio icónico de usos mixtos que se propone.

#### 2. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto de este estudio volumétrico, en cumplimiento de lo solicitado por el Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Ayuntamiento de València es:

- el **análisis visual en el territorio** de la ordenación propuesta (planeamiento modificado) y ordenación inicial (planeamiento vigente) con el fin de determinar la visibilidad de la volumetría de las edificaciones definidas en cada ordenación y determinar los efectos sobre la calidad visual del paisaje.

- el **análisis volumétrico en el entorno urbano** de la ordenación inicial y la ordenación propuesta y en especial del edificio icónico contemplado en dicha ordenación, donde se analizan las distintas perspectivas visuales y la relación con los edificios del entorno.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La **ordenación inicial** se basa en mantener inalteradas las condiciones del plan vigente. Es decir, sin adaptarlas al acuerdo del Consell de 29.07.2022.

La **ordenación propuesta** modifica la ordenación pormenorizada de la fase 2 de la zona A "Antiguo Mestalla", en el ámbito de las manzanas con calificación EDA-M, para acomodar la edificabilidad terciaria sobre rasante procedente de dicha calificación TER-MS que se suprime.

El objeto será incorporar en la ordenación urbanística los 14.875,67 m<sup>2</sup>t de uso terciario equivalentes a 12.483,66 u.a. Ello supondrá una modificación de la ordenación pormenorizada y de los parámetros reguladores de la edificación en base a las siguientes premisas:

No se producirá un incremento del aprovechamiento urbanístico de la zona A "Antiguo Mestalla" respecto del Plan ATE.

La ordenación propuesta se ajusta a todas las premisas planteadas, limitando el alcance de la modificación a la fase 2 de la zona A "Antiguo Mestalla" y, más concretamente, sobre las manzanas calificadas como EDA-M. No se modificará la delimitación de los suelos dotacionales públicos y se evitará la alteración de los parámetros urbanísticos de la fase 1 de la zona A que, recordamos, cuenta ya con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, y ejecutadas también sus obras de urbanización.

La nueva ordenación pormenorizada se ajustará a los criterios de integración paisajística establecidos en las normas urbanísticas del Plan ATE, así como a las limitaciones por servidumbres aeronáuticas existentes sobre el ámbito. En concreto:

- La ordenación de volúmenes deberá procurar la máxima permeabilidad física y visual del ámbito.
- Se valorará la conveniencia y oportunidad de plantear alguna edificación icónica que potencie el carácter singular del área.
- Las construcciones e instalaciones no podrán vulnerar las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia, representadas en la versión final del Plan ATE.

Las principales características de la ordenación propuesta se resumen en:

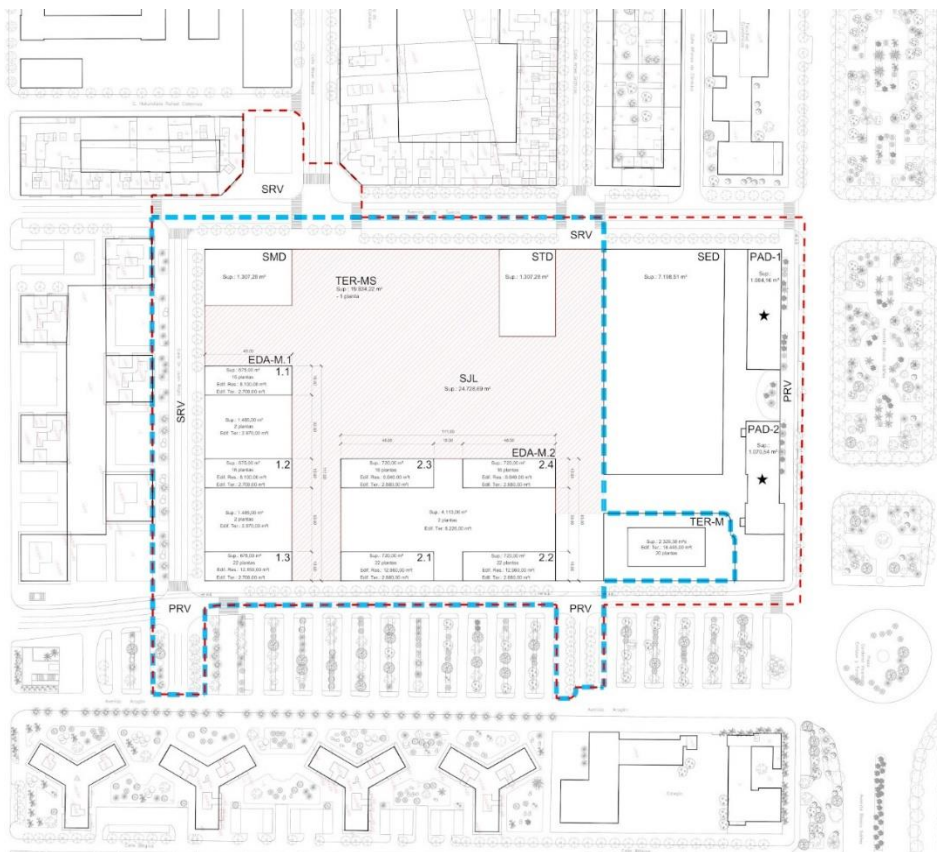
- Se mantiene la configuración de un zócalo de uso terciario en las manzanas con calificación EDA-M, tal como estaba previsto en el Plan ATE.

- Se diversifican los usos terciarios previstos en la fase 2 de la zona A, al distribuirse la edificabilidad terciaria entre dos tipologías complementarias: un zócalo terciario de baja altura y un edificio singular de uso mixto, terciario y residencial, en altura. La finalidad será fomentar la mezcla de usos y actividades y ser un elemento dinamizador del nuevo ámbito estratégico de cualificación urbana.
- Modificación de la orientación de los volúmenes edificables de manera que se estructuren perpendicularmente a la avenida de Aragón. Además, se aseguran unas distancias mínimas entre edificios que permitan la permeabilidad visual de la actuación, tanto en la av. de Aragón como en la calle Joan Reglá.
- Se plantea una edificación icónica en el frente de la av. de Aragón, siguiendo las premisas de integración paisajística definidas en las normas urbanísticas del Plan ATE, así como en la Memoria ambiental del Plan ATE. Su finalidad será potenciar el carácter singular del área como ámbito estratégico de cualificación urbana. Con el fin de fomentar la mezcla de usos y el carácter singular de esta edificación se plantea que tenga un uso mixto: uso terciario situado en las plantas inferiores, complementado con uso residencial en las plantas superiores.
- Las alturas máximas permitidas para las edificaciones en la fase 2 se mantienen conforme al vigente Plan ATE, limitándose a un máximo de 22 plantas sobre rasante. No obstante, queda excluida de esta limitación el edificio icónico que, por su carácter especial, quedará limitado a un máximo de 29 plantas. Además, se plantea que las edificaciones con fachada a la calle Joan Reglá queden limitadas a un máximo de 16 plantas de altura, dentro de los primeros 15 metros medidos desde la alineación exterior a dicho vial, con la finalidad de mejorar la integración con el entorno.
- El número máximo de alturas se incrementará desde las 22 hasta las 29 plantas, para la edificación icónica de uso mixto terciario-residencial. Esto supone que la altura máxima de cornisa pasará de los 86 metros (correspondientes a la parcela terciaria TER-M) hasta los 107,7 metros (correspondientes a la edificación icónica de uso mixto terciario-residencial).

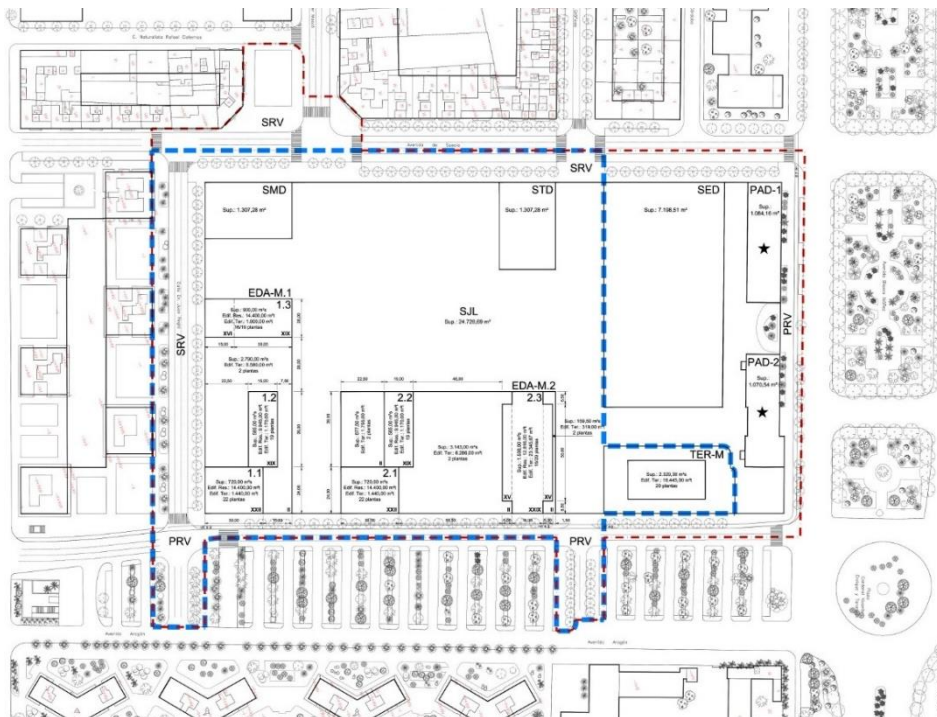
### **3.1. Definición de volúmenes**

A continuación, se muestra la volumetría de la ordenación inicial (planeamiento vigente) y la propuesta (planeamiento modificado). En la documentación gráfica del presente estudio, en los planos nº 2 "Plantas de volumetría", se muestran con mayor detalle los volúmenes.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA "VALENCIA C.F." EN LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE CUALIFICACIÓN URBANA ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" Y ZONA B "CORTS VALENCIANES"  
ESTUDIO VOLUMÉTRICO - ZONA A "ANTIGUO MESTALLA"**



*Volumetría ordenación inicial (planeamiento vigente)*



*Volumetría ordenación propuesta (planeamiento modificado)*

## 4. ANÁLISIS VISUAL EN EL TERRITORIO

El análisis de visual en el territorio se realiza a partir de la determinación de la cuenca visual, mediante el estudio de la visibilidad de la ordenación inicial y la propuesta, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente, identificando los posibles impactos visuales que las actuaciones derivadas de la ordenación pueden provocar sobre el mismo.

### 4.1. Análisis de la cuenca visual

En este apartado se realiza un análisis de la cuenca visual de la ordenación inicial (planeamiento vigente) y la propuesta (planeamiento modificado).

El concepto de cuenca visual queda definido en el apartado c.2 del anexo II del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).

La cuenca visual de un punto se define como la zona que es visible desde ese punto, hasta una distancia máxima de 3.000 m. Por extensión se puede ampliar el concepto al conjunto de puntos próximos, que constituyen el ámbito objeto de este estudio, y considerarla como la porción de territorio vista desde ellos o, lo que es lo mismo, desde donde pueden ser vistos.

La delimitación de la cuenca visual de la ordenación inicial y propuesta se realiza mediante imágenes combinadas de LiDAR (Light Detection and Ranging o Laser Imaging Detection and Ranging) de 0,5 puntos por metro cuadrado obtenidas del Instituto Valenciano Cartográfico y la aplicación de técnicas de sistema de información geográfica (SIG) a dicho modelo, para delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y las áreas desde las cuales el área no será visible.

Los primeros datos de visibilidad obtenidos se comprueban sobre el terreno durante las visitas de campo, al objeto de identificar la cuenca visual real de la actuación en estudio, que quedará definida por:

- La topografía del terreno,
- la presencia de otros obstáculos (edificaciones, infraestructuras, vegetación, construcciones, etc.)
- y la distancia entre el observador y la actuación en estudio (debido a las limitaciones perceptivas del ojo humano ya que, a partir de 2 km de distancia aproximadamente, disminuye considerablemente la nitidez visual percibida).

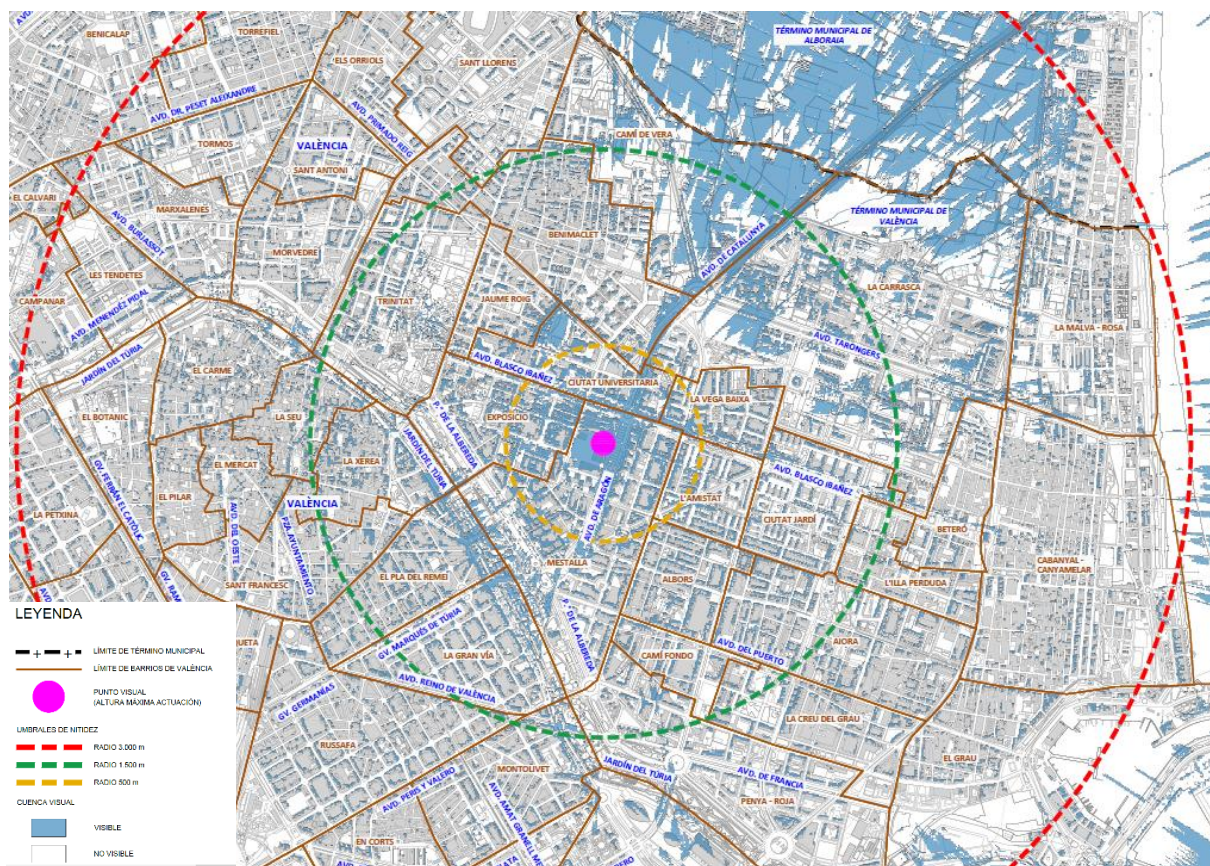
Los umbrales de nitidez definidos (a 500, 1.500 y 3.000 metros) se toman desde el límite de la actuación.

La cuenca visual está marcadamente condicionada por la fisiografía del ámbito de actuación, que se extiende sobre una amplia superficie con bajo rango de pendientes. En ausencia de éstos, por motivos funcionales y de alcance visual, la cuenca visual se apoya

en lo que se conoce como "alcance visual efectivo", estimando que en condiciones óptimas de visibilidad por encima de cierta distancia se verifica una difuminación perceptual que minimiza la intrusión visual de nuevos elementos, tendiendo en general a integrarse con el resto de los elementos compositivos del paisaje percibido; la nitidez es muy escasa y la visual se confunde con el horizonte.

En nuestro caso, por el tipo de actuación y escala y en base al análisis realizado, se ha considerado el alcance visual efectivo hasta 3.000 metros, a partir de esa distancia la actuación pierde visibilidad, por lo tanto, este será nuestro ámbito de estudio.

A continuación, se muestran las cuencas visuales (puntos visibles y no visibles) desde los que se observan las edificaciones de la ordenación. La determinación de la cuenca visual se realiza en base a la altura máxima que se alcanza en la ordenación inicial (22 plantas) y en la propuesta (29 alturas).

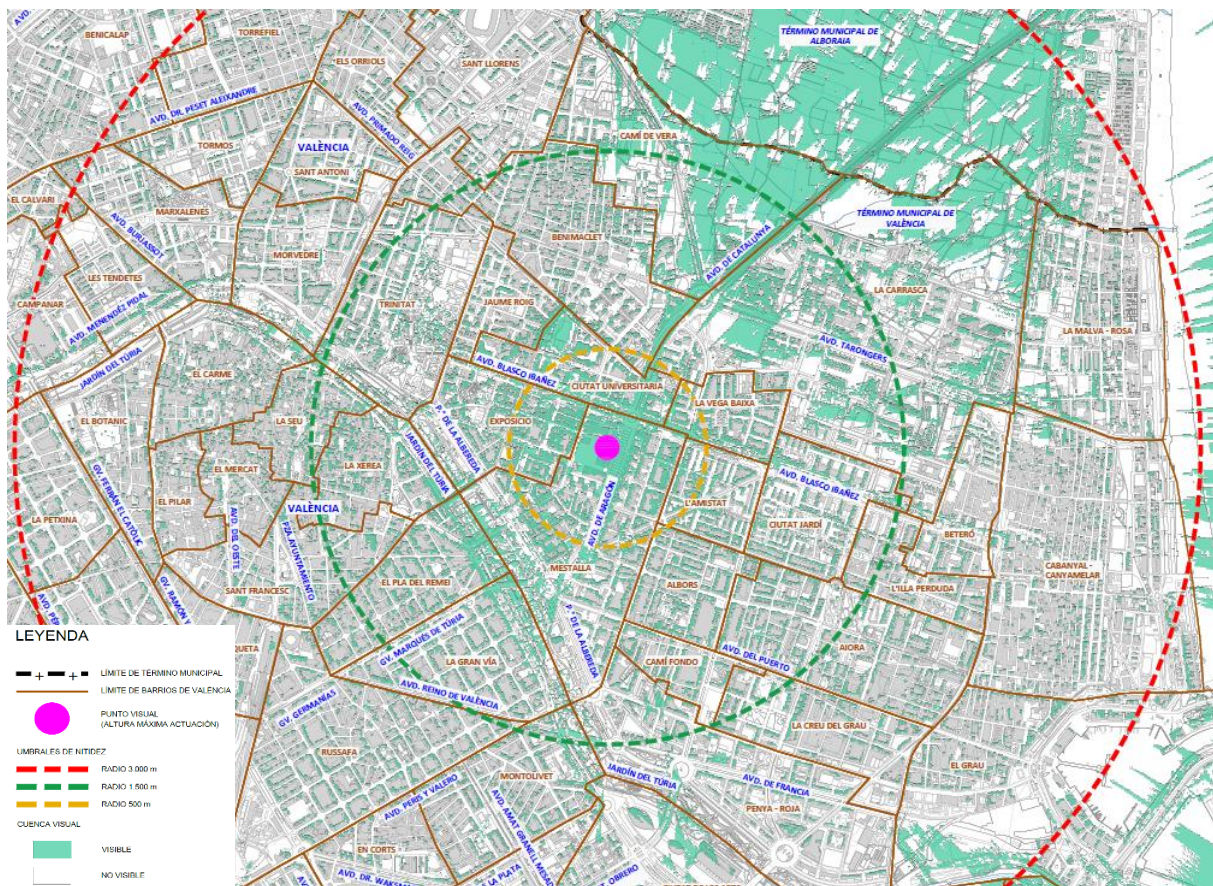


*Cuenca visual ordenación inicial (planeamiento vigente).*

La cuenca visual de la ordenación inicial (planeamiento vigente) muestra que, al localizarse el ámbito de actuación en un entorno urbano, con gran densidad de edificaciones impiden o dificultan considerablemente la visión del ámbito de actuación, aun así, debido a la altura de las edificaciones proyectadas la actuación presenta una cuenca extensa.

A distancias bajas, entorno próximo, la actuación tiene una mayor visibilidad, barrios de Mestalla, Exposició, Ciutat Universitaria, a distancias medias las zonas visibles se reducen a las azoteas de las edificaciones y a espacios de mayor amplitud visual como las fachadas recayentes al antiguo cauce del río Turia de los barrios la Xerea, el Pla del Remei y la Gran Vía, más alejadas de la actuación, también encontramos las fachadas de los barrios del Campanar y Les Tendetes.

Destacar que la cuenca visual se abre a través de la avenida de Catalunya hacia la V-21 y la huerta de los términos municipales de Alboraiia y Valencia, llegando a la fachada del borde urbano de los municipios de Tavernes Blanques y Alboraiia.

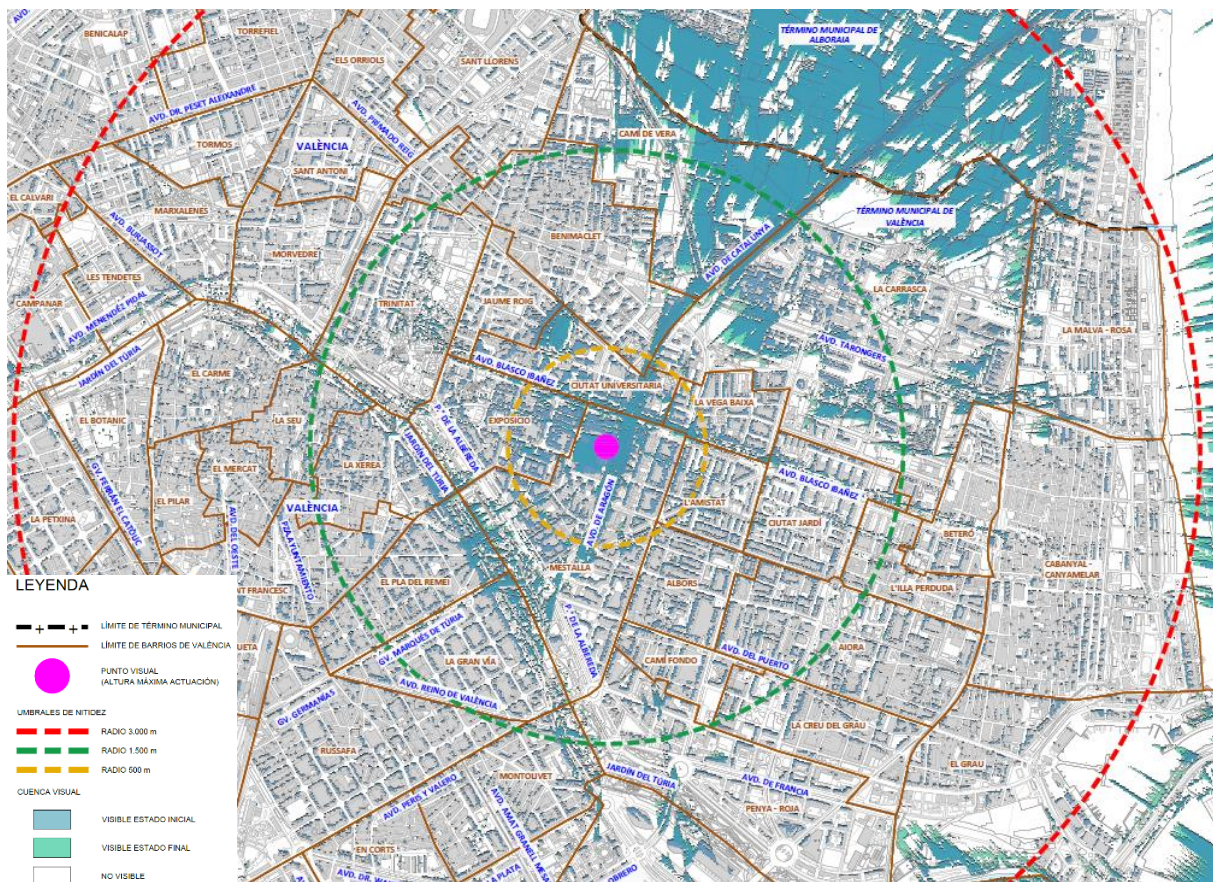


*Cuenca visual ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

La cuenca visual de la ordenación propuesta (planeamiento modificado) es similar a la cuenca de la ordenación inicial, comentada anteriormente. Se mantiene el punto de fuga a través de la avenida de Catalunya hacia la V-21 y la huerta de los términos municipales de Alboraiia y Valencia, llegando a la fachada del borde urbano de los municipios de Tavernes Blanques y Alboraiia.

También se observa que a distancias altas esta ordenación tiene algunas zonas más visibles que la inicial, como es lógico, debido a la mayor altura de las edificaciones.

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA "VALENCIA C.F." EN LOS ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE CUALIFICACIÓN URBANA ZONA A "ANTIGUO MESTALLA" Y ZONA B "CORTS VALENCIANES"  
ESTUDIO VOLUMÉTRICO - ZONA A "ANTIGUO MESTALLA"



*Superposición cuenca visual ordenación inicial y propuesta.*

Según puede observarse en la imagen anterior, **no se aprecian diferencias significativas en cuanto a la cuenca visual** entre las dos situaciones estudiadas, ordenación inicial (planeamiento vigente) y ordenación propuesta (planeamiento modificado).

En la documentación gráfica del presente estudio, en los planos nº 4 "Cuenca visual", se pueden ver las cuencas visuales con mayor detalle.

## 4.2. Valoración de la integración visual

En este apartado se analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la ordenación inicial y la propuesta, y los efectos sobre la calidad visual del paisaje.

Por tanto, se valora específicamente el posible impacto visual de la ordenación inicial y la propuesta en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación y del impacto que se deriva de ella.

Para ello es necesario realizar un análisis visual de la actuación, en el que se abordan los siguientes aspectos:

- 1) Identificación de los principales puntos de observación de la actuación.
- 2) Análisis desde los puntos de observación, visibilidad y nitidez hacia la actuación.
- 3) Identificación de los principales impactos visuales que podrá ocasionar el desarrollo de la actuación.
- 4) Valoración y clasificación de la importancia de los impactos visuales como combinación de la magnitud del impacto y la sensibilidad de los receptores.



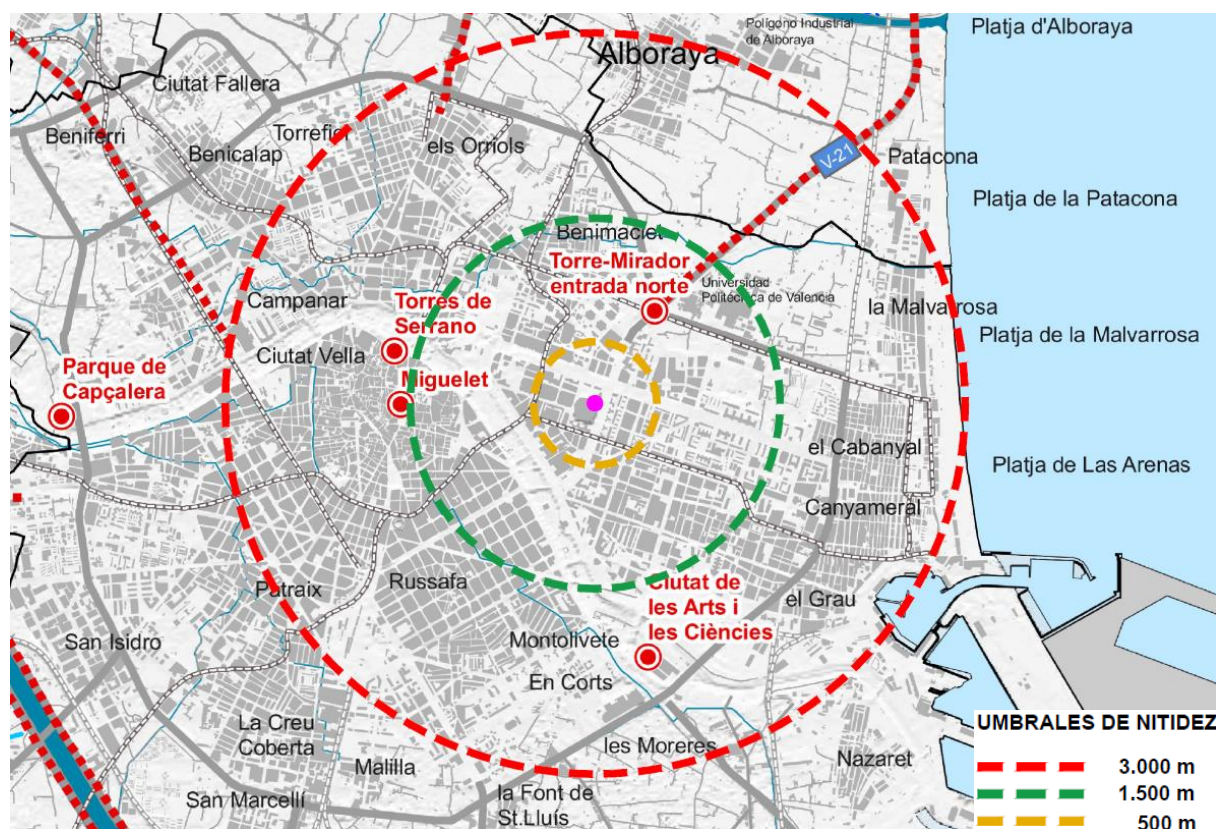
#### 4.2.1. Puntos de observación y recorridos escénicos

El procedimiento para determinar la visibilidad del paisaje exige fijar una serie de puntos de observación desde los cuales la actuación es perceptible, teniendo en cuenta los umbrales de percepción nítida, difusa y general, establecidos de forma convencional en el texto refundido de la LOTUP en las distancias baja (hasta 500 m), media (hasta 1.500 m) y alta (hasta 3000 m), medidas desde los límites de la actuación.

Para la identificación de los puntos de observación, en el ámbito determinado para las distancias visuales consideradas, consideraremos los puntos de observación establecidos en el "Estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del Plan General Ordenación Urbana (PGOU) de Valencia", donde se identifican los siguientes puntos de observación:

- En el ámbito de percepción nítida, ninguno.
- En el ámbito de percepción difusa, las Torres de Serrano, Miguelete y Torre Mirador entrada norte.
- En el ámbito de percepción general, la Ciudad de las Artes y las Ciencias.

Como recorridos escénicos principales, el Estudio de paisaje de la revisión del Plan General contempla la prolongación urbana de la CV-300, a autopista del Mediterráneo (V-21).



*Puntos de observación y recorridos escénicos establecidos en el "Estudio de Paisaje de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia".*

#### 4.2.2. Análisis desde los puntos de observación y recorridos escénicos

Por otro lado, también se analizan las vistas hacia el paisaje desde los puntos de observación y recorridos escénicos identificados, los cambios en la composición de estas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje.

A continuación, se muestran las vistas panorámicas (simulaciones visuales) obtenidas mediante el levantamiento volumétrico de las edificaciones definidas en cada ordenación con la herramienta *Google Earth*.

##### PUNTO DE OBSERVACIÓN MIGUELETE



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde el Miguelete.*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde el Miguelete.*

Desde este punto de observación estático, la visual hacia la actuación es total y la percepción visual es alta. La ordenación propuesta con la nueva configuración y orientación de las edificaciones se **mejora la calidad visual del paisaje** y la permeabilidad visual. El edificio icónico propuesto en esta nueva ordenación se integra en la línea del horizonte de la ciudad.

PUNTO DE OBSERVACIÓN TORRES DE SERRANOS



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde las Torres de Serranos.*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde las Torres de Serranos.*

Desde este punto de observación estático, la visual hacia la actuación es parcial y la percepción visual es alta. La ordenación propuesta con la nueva configuración y orientación de las edificaciones crea mayores puntos de fuga visual **mejorando la permeabilidad visual, y la calidad visual del paisaje**. El edificio icónico propuesto en esta nueva ordenación se integra en la línea del horizonte de la ciudad.

PUNTO DE OBSERVACIÓN ENTRADA NORTE (TORRE – MIRADOR)



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde la entrada norte (Torre Mirador).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde la entrada norte (Torre Mirador).*

Se trata de un punto de observación dinámico, desde el cual se percibe el paisaje de forma dinámica. La distancia del observador varía conforme nos acercamos a la actuación. La visual hacia la actuación es parcial y la percepción visual es alta.

La introducción del edificio icónico en esta nueva ordenación no provoca cambios en la composición del paisaje, manteniéndose el patrón escénico. La ordenación propuesta mantiene la calidad visual del paisaje.

PUNTO DE OBSERVACIÓN CIUDAD DE LAS ARTES Y LAS CIENCIAS



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde la Ciudad de las Artes y las Ciencias.*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde la Ciudad de las Artes y las Ciencias.*

Desde este punto de observación estático, la visual hacia la actuación es parcial y la percepción visual es baja. Los volúmenes de la ordenación propuesta casi son imperceptibles para el observador. La ordenación propuesta mantiene la calidad visual del paisaje.

RECORRIDO ESCÉNICO V-21



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde la V-21.*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde la V-21.*

Desde este punto de observación dinámico se percibe el paisaje de forma dinámica. La distancia del observador varía conforme nos acercamos a la actuación. La visual hacia la actuación es media y la percepción visual es media. La ordenación propuesta mantiene la calidad visual del paisaje. El edificio icónico propuesto en esta nueva ordenación se integra en la línea del horizonte de la ciudad.

RECORRIDO ESCÉNICO CV-300



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).  
Vista panorámica desde la CV-300.*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).  
Vista panorámica desde la CV-300.*

Se trata de un punto de observación dinámico, desde el cual se percibe el paisaje de forma dinámica. La visual hacia la actuación es baja y la percepción visual es baja. La ordenación propuesta mantiene la calidad visual del paisaje. El edificio icónico propuesto en esta nueva ordenación se integra en la línea del horizonte de la ciudad.

### 4.2.3. Impactos visuales

En este apartado se identifican y clasifican los impactos visuales de la ordenación inicial y ordenación propuesta, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

Se definen como impactos visuales a aquellos que afectan a la percepción subjetiva de un paisaje. Como impactos visuales potenciales cabe mencionar:

- Modificaciones de la textura del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.
- Modificaciones del colorido del paisaje, pudiendo ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad en su conjunto.
- Modificaciones de los volúmenes y formas predominantes en el paisaje, pudiendo introducir modificaciones en cuanto a los volúmenes y formas predominantes del paisaje, lo cual podrá ocasionar una modificación del valor paisajístico de la unidad.
- Creación de reflejos-deslumbramientos, que dificulten la apreciación visual del paisaje y, por lo tanto, afecten a la valoración del mismo por parte de los ciudadanos.
- Ocultamiento de recursos paisajísticos que determinan la singularidad de una unidad paisajística, provocado por las actuaciones humanas que se desarrollan en una determinada unidad de paisaje.

#### Caracterización y valoración de impactos

La caracterización y valoración de los impactos visuales se realiza también por discusión y consenso entre los miembros del equipo redactor, a partir de la visibilidad de la actuación.

#### **Compatibilidad visual**

Las modificaciones de textura, colorido, volúmenes y formas del paisaje, así como la creación de reflejos deslumbramientos, se analizan conforme a la compatibilidad visual generada; clasificándola del modo siguiente:

- Muy alta (MA): cuando la actuación se integra en un área de características similares a las de la actuación, por ejemplo, un suelo urbanizable que se integra en un suelo urbano con tipología edificatoria de características similares.
- Alta (A): Cuando la actuación se integra en un área con actuaciones similares, pero con características diferenciales. Por ejemplo, un urbanizable que se ubica junto a un suelo urbano pero las tipologías edificatorias no son iguales.
- Adecuada (AD): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar, pero se integra en una zona altamente antropizada por la presencia de edificaciones, viales, etc.

- Baja (B): Si la actuación afecta a una zona sin actuaciones de tipo similar o con bajo grado de antropización.
- Muy baja (MB): Cuando la actuación no se integra en el entorno por afectar a zonas de muy alto o alto valor ambiental o a unidades de paisaje de muy alta o alta sensibilidad.

### ***Bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos***

El impacto derivado del ocultamiento de recursos paisajísticos se evalúa bajo los siguientes criterios:

- Alto (A): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos, perfiles y siluetas singulares desde zonas muy frecuentadas por las personas.
- Medio (M): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas frecuentadas por las personas.
- Bajo (B): Cuando la actuación impide la visión de recursos paisajísticos desde zonas poco frecuentadas por las personas.

### ***Mejora de la calidad paisajística generada***

Por último, para la valoración de la integración visual se analiza la mejora de la calidad paisajística generada. Siendo:

- Alta (A): cuando la actuación tiene por objetivo mejorar significativamente la calidad del paisaje.
- Media (M): cuando la actuación, sin modificar los elementos más significativos del paisaje, introduce modificaciones puntuales que mejoran la calidad del conjunto.
- Baja (B): cuando la actuación introduce nuevos elementos en la unidad que no mejoran por sí la calidad de la unidad.

La magnitud del impacto visual se considera:

- Sustancial: cuando la compatibilidad es muy baja o baja y además el bloqueo de vistas es alto, siendo la mejora de la calidad paisajística baja.
- Moderada: cuando la compatibilidad es baja o adecuada y el bloqueo de vistas es medio.
- Leve: cuando la compatibilidad es adecuada, el bloqueo de vistas medio bajo.
- Insignificante: cuando la compatibilidad es alta-muy alta, el bloqueo de vistas bajo y la mejora de la calidad es media-alta.

De forma esquemática, la magnitud del impacto se determina a partir de la tabla siguiente:

| Bloqueo de vistas                 | Compatibilidad visual |                |          |            |            |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|----------|------------|------------|
|                                   | MUY ALTA              | ALTA           | ADECUADA | BAJA       | MUY BAJA   |
| BAJO                              | Insignificante        | Insignificante | Leve     | Moderada   | Moderada   |
| MEDIO                             | Insignificante        | Leve           | Moderada | Moderada   | Sustancial |
| ALTO                              | Leve                  | Leve           | Moderada | Sustancial | Sustancial |
|                                   | ALTA                  | MEDIA          |          |            | BAJA       |
| Mejora de la calidad paisajística |                       |                |          |            |            |

Analizada la ordenación inicial y la propuesta en base a estos criterios se han obtenido los siguientes resultados:

|                      | VALORACIÓN IMPACTO VISUAL |                   |                                  |                      |
|----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|
|                      | COMPATIBILIDAD VISUAL     | BLOQUEO DE VISTAS | MEJORA DE LA CALIDAD PAISAJSTICA | MAGNITUD DEL IMPACTO |
| ORDENACIÓN INICIAL   | ADECUADA                  | MEDIO             | MEDIA                            | MODERADA             |
| ORDENACIÓN PROPUESTA | ADECUADA                  | MEDIO             | MEDIA                            | MODERADA             |

De dicha valoración se desprende que el **impacto visual** de la ordenación propuesta (planeamiento modificado) es **similar** al de la ordenación inicial (planeamiento vigente). La ordenación propuesta mantiene el valor paisajístico de la unidad y mejora la textura del paisaje al tener una mayor permeabilidad visual, debido a la orientación de las edificaciones.

## 5. ANÁLISIS EN EL ENTORNO URBANO

### 5.1. Perspectivas visuales

A continuación, se muestran unas infografías de la ordenación inicial (planeamiento vigente) y la ordenación propuesta (planeamiento modificado) con el fin de analizar las distintas perspectivas visuales y la relación con los edificios del entorno y en especial del edificio icónico contemplado en la ordenación propuesta.

PERSPECTIVA VISUAL DESDE AV. DE ARAGÓN CRUCE CON C. DR. JOAN REGLÀ



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

PERSPECTIVA VISUAL DESDE AV. DE SUECIA CRUCE CON C. DR. JOAN REGLÀ



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

PERSPECTIVA VISUAL DESDE AV. DE BLASCO IBÁÑEZ CRUCE CON AV. DE ARAGÓN



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

PERSPECTIVA VISUAL DESDE AV. DE BLASCO IBÁÑEZ CRUCE CON AV. DE SUECIA



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

Del análisis realizado de las distintas perspectivas visuales, podemos extraer que la volumetría de la ordenación propuesta se integra dentro del entorno urbano, mejora la permeabilidad visual del ámbito entre la avenida de Aragón, la zona verde y la avenida de Suecia. Además, la zona verde de la ordenación propuesta permite dotar de mayor frondosidad arbórea al no tener limitaciones en el subsuelo y mejora el confort de la actuación.

Respecto al edificio icónico se integra dentro de la coherencia urbana, convirtiéndose en un **hito visual** en esta nueva área y en la zona noreste de la ciudad.

## 5.2. Volumetrías de aproximación

En este apartado se analiza la volumetría del conjunto de la ordenación propuesta (planeamiento modificado) y en especial la del edificio icónico desde las principales avenidas del entorno de la actuación: Avenidas de Aragón, Cataluña y Blasco Ibáñez.

Para ello, a continuación, se muestran unas vistas (simulaciones visuales) obtenidas mediante el levantamiento volumétrico de las edificaciones definidas en la ordenación propuesta (planeamiento modificado) con la herramienta *Google Earth*.

### APROXIMACIÓN DESDE LA AVENIDA DE ARAGÓN



*Vista desde el Puente de Aragón.*

APROXIMACIÓN DESDE LA AVENIDA DE CATALUÑA



*Vista desde la Avenida de Cataluña (salida del túnel).*

APROXIMACIÓN DESDE LA AVENIDA DE BLASCO IBAÑEZ



*Vista desde la Avenida Blasco Ibañez (intersección con calle Clariano).*

Desde las principales vías urbanas próximas a la actuación, podemos extraer que la volumetría de la ordenación propuesta se integra dentro de la trama urbana de la Ciudad de Valencia.

### 5.3. Fotocomposiciones

VISTA DESDE LA AV. DE ARAGÓN



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

VISTA DESDE LA AV. DE SUECIA



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

VISTA DESDE LA AV. DE BLASCO IBÁNEZ



*Ordenación inicial (planeamiento vigente).*



*Ordenación propuesta (planeamiento modificado).*

## 6. CONCLUSIONES

Del estudio realizado podemos extraer las siguientes conclusiones:

- No se aprecian diferencias significativas en cuanto a la cuenca visual entre las dos situaciones estudiadas, ordenación inicial (planeamiento vigente) y ordenación propuesta (planeamiento modificado).
- El impacto visual de la ordenación propuesta es similar al de la ordenación vigente.
- La ordenación propuesta mantiene el valor paisajístico de la unidad y mejora la textura del paisaje al tener una mayor permeabilidad visual, debido a la orientación de las edificaciones.
- La ordenación propuesta mantiene la calidad visual del paisaje.
- El edificio icónico propuesto en esta nueva ordenación se integra en la línea del horizonte de la ciudad.
- El edificio icónico se integra dentro de la coherencia urbana, convirtiéndose en un hito visual en esta nueva área y en la zona noreste de la ciudad.
- La volumetría de la ordenación propuesta se integra dentro de la trama urbana de la Ciudad de Valencia.

Valencia, julio de 2024

Fdo. Salvador España Tamayo  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Nº colegiado 7435

Fdo. Jorge Mata Falcón  
Arquitecto  
Nº colegiado COACV 10186

**ANEXO**  
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## ÍNDICE

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANTAS DE VOLUMETRÍA
3. ALZADOS
4. CUENCAS VISUALES
5. ANÁLISIS VISUAL
6. INFOGRAFÍAS
7. FOTOMONTAJES